gemeente Moerdijk

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Het aangaan van een samenwerking met KaFra-Housing inzake herontwikkeling locatie Schansdijk 12 Zevenbergen fase 1 ten behoeve van tijdelijke huisvesting van Oekraïnse vluchtelingen

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	A.J. Moerkerke / A.M.J. Dingemans
Datum raadsbehandeling	:	14 juli 2022
Agendering en agendanummer	:	RA 0903
Fase raadsbehandeling	:	Besluitvormend

Bijlagen:

Openbaar:
1. Startdocument
2. Haalbaarheidsrapportage
3. Bodemonderzoek
4. Service- en beheerplan
5. Inrichtingsplan
6. Huishoudelijk Reglement
7. Algemene Voorwaarden

Vertrouwelijk/niet openbaar:
8. Aanbod KaFra-Housing bij uitvraag
9. Conceptovereenkomst (ver)huur gemeentelijke grond
10. Conceptovereenkomst voor recht van opstal
11. Conceptovereenkomst huur opvangplekken Oekraïnse vluchtelingen

Gevraagd raadsbesluit

1. In te stemmen met het aangaan van een samenwerking met KaFra-Housing inzake herontwikkeling fase 1 locatie Schansdijk 12 Zevenbergen, met inbegrip van akkoord gaan met het ondertekenen van:
   a. de (ver)huurovereenkomst gemeentelijke grond (inclusief overeenkomst voor vestiging recht van opstal)
   b. de huurovereenkomst voor 300 opvangplekken Oekraïnse vluchtelingen (inclusief bijlagen).
2. In verband met de realisering van accommodatie (incl. inrichtingsplan) door Kafra-Housing in de begroting 2022 de volgende bedragen beschikbaar te stellen:
   a) Voor de huur van de accommodatie (incl. gas, licht, water en afvalverwerking), een bedrag beschikbaar te stellen van € 554.482,50.
   b) Voor de overige door de gemeente te maken exploitatiekosten een bedrag beschikbaar te stellen van maximaal € 1.965.517,50.
3. Als dekking voor de uitgaven van het genoemde onder sub. 2 in de begroting op te nemen de te ontvangen Rijksbijdrage voor 2022 van € 2.520.000,00.
4. Bij de jaarrekening 2022 een eventueel surplus aan ontvangen Rijksbijdrage ten opzichte van de werkelijk gemaakte kosten toe te voegen aan de bestemmingsreserve 'Opvang vluchtelingen' en deze bestemmingsreserve in te stellen.
5. De te ontvangen huur van de grond door Kafra-Housing waarop de accommodatie wordt gerealiseerd, voor 2022 zijnde een bedrag van € 10.725, toe te voegen aan het begrotingsbudget 'verhuur gronden'.
6. In de meerjarenbegroting 2023-2026 de uitgaven en inkomsten in dit kader te verwerken.
7. Een waarborgsom beschikbaar te stellen van € 511.830,00 aan Kafra-Housing.

(Publieks)Samenvatting
Na de eerste crisisopvang moet op korte termijn voorzien worden in meer permanente huisvesting voor de Oekraïnse vluchtelingen in onze gemeente. Inmiddels is een samenwerkingspartner (KaFra-Housing) gevonden die hiervoor kan zorgdragen. Dit vraagt om besluitvorming van de raad over de samenwerkingsconstructie, de financiering en het beschikbaar stellen van de gemeentelijke locatie, alsmede besluitvorming van het college over het verlenen van de benodigde vergunningen.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De oorlog in Oekraïne en de hieruit voortkomende vluchtelingenstroom vraagt om meer permanente huisvesting voor de gevluchte Oekraïners.

Belang
De bestaande afspraken met betrekking tot de huidige crisisopvang zijn kortdurend. Uiterlijk in oktober aanstaande moet andere, meer permanente huisvesting gerealiseerd zijn. Het aanbod van KaFra-Housing voorziet hierin.

Centrale vraag
Zowel raad als college hebben zich bereid verklaard om deze semi-permanente huisvesting mogelijk te maken, mits er gezorgd kan worden voor een goede locatie en een samenwerkingspartner ten behoeve van de realisatie. Naar onze mening wordt met dit voorstel hierin voorzien.

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het is van belang dat structureel goede huisvesting aangeboden kan worden. Huisvesting, die ertoe bijdraagt dat de bewoners - wonend in een fatsoenlijke accommodatie met een goed beheer en verdere begeleiding - zo goed als mogelijk kunnen integreren in de plaatselijke gemeenschap. Hierbij moet men denken aan het vinden van o.a. werk, het bieden van goede leefomgeving met voldoende privacy, het bieden van speelmogelijkheden en onderwijs voor de kinderen en mogelijkheden om deel te nemen aan het plaatselijk sociaal-maatschappelijk leven

---

Kaders
- Richtlijnen van het ministerie
- Bestuursakkoord 2022-2026 raadsvergadering d.d. 16 mei 2022
- Raadsbesluit gevolgen opvang vluchtelingen - d.d. 14 april 2022
- Raadsbesluit huisvesting vluchtelingen, spoedzoekers en arbeidsmigranten – raadsvergadering d.d. 16 mei 2022

Argumenten

Pro
- Deze samenwerking zorgt voor nieuwe huisvesting binnen een kort tijdsbestek.
- De gemeente verleent een tijdelijke omgevingsvergunning, waarbij gelet op het tijdelijk karakter het bestemmingsplan niet gewijzigd moet worden.
- De samenwerking heeft een maximale duur van 10 jaar en is tweejaarlijks opzegbaar.
- De gemeente geeft hiermee een positief signaal voor wat betreft het oplossen van het tekort aan woningen, in dit geval voor de bijzondere doelgroep van Oekraïnse vluchtelingen.

Contra
- Hoe lang de opvang van Oekraïnse vluchtelingen nodig, is onduidelijk en zorgt voor financiële onzekerheid.
- Het kan ertoe leiden dat de overeenkomst voortijdig opgezegd moet worden, waarbij de gemeente moet meebetalen in de verplaatsingskosten dan wel zorg moet dragen voor een andere bestemming voor de accommodatie gedurende de resterende periode binnen de maximale termijn van 10 jaar.

Alternatieven
- Het blijven huisvesten van de Oekraïnse vluchtelingen in niet voor lange termijn geschikte accommodaties.

Maatschappelijk draagvlak
Vanuit onze gemeente is positief gereageerd op het landelijk verzoek om huisvesting te bieden aan Oekraïnse vluchtelingen. Diverse vrijwilligers en organisaties hebben zich gemeld om hierbij ondersteuning te bieden en ook gemeentelijke medewerkers zijn hierbij ingezet. Er heeft op 28 april 2022 een inloopbijeenkomst voor de omgeving locatie Schansdijk 12 plaatsgevonden, waarbij mensen zich aangemeld hebben voor een in te stellen klankbordgroep. De gemeenteraad heeft eerder medewerking toegezegd bij het financieel en anderszins mogelijk maken van meer permanente huisvesting na de eerste crisisopvang.

Financiële consequenties

Dekking
Met Kafra Housing wordt een overeenkomst gesloten voor een periode van 10 jaar voor de huur van 300 opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen, incl. inrichting van het terrein waarop de accommodatie wordt gerealiseerd.

Op jaarbasis bedraagt de huur voor het realiseren van deze 300 opvangplekken € 2.217.930,00. Voor 2022 gaan we er vanuit dat per 1 oktober 2022 de accommodatie volledig operationeel zijn en dat de huur dus vanaf deze datum ingaat. De huursom voor 2022 wordt hierdoor € 554.482,50.
Op het moment dat Oekraïense vluchtelingen worden gehuisvest op de locatie Schansdijk 12 zullen vanuit de gemeente ook kosten gemaakt worden voor onder andere begeleiding. Naast inzet vanuit de eigen organisatie zullen vermoedelijk ook derden bij betrokken worden. Op dit moment is de omvang van deze kosten nog niet in te schatten.
Naast het huren van de accommodatie moet voor aanvang van de huur een waarborgsom worden betaald, gelijk aan de huursom van 12 weken, zijnde € 511.830,00.

Van het Rijk wordt een vergoeding ontvangen van € 700,00 per week per gerealiseerde opvangplek. Voor 300 opvangplekken betekent dit op jaarbasis een Rijksbijdrage van € 10.920.000,00. Voor het laatste kwartaal 2022 bedraagt de Rijksbijdrage € 2.520.000,00.
Op basis van bovenstaande gegevens achten wij de Rijksbijdrage toereikend voor de te maken kosten. Een eventueel surplus aan Rijksbijdrage boven de te maken kosten zullen wij bij de jaarrekening onderbrengen een in een te stellen bestemmingsreserve 'Opvang vluchtelingen' (raadsbesluit).

De huurovereenkomst bevat ook bepalingen voor het eerder beëindigen van de overeenkomst dan de afgesproken 10 jaar. Hierop wordt ingegaan bij de genoemde risico's in dit raadsvoorstel.

De accommodatie wordt gerealiseerd op gemeentelijke grond aan de Schansdijk 12 te Zevenbergen. Voor het kunnen plaatsen van de accommodatie zal Kafra-Housing de benodigde grond huren van de gemeente. De huurprijs voor deze grond bedraagt per jaar € 42.900,00. Dit bedrag heeft een positief effect op de begrotingsruimte.

Subsidieverwerving
Niet van toepassing.

Communicatie
In samenwerking met KaFra-Housing is een communicatieplan opgesteld. Dit plan zal in ieder geval afspraken bevatten over de wijze van communicatie en in het bijzonder over:
- De communicatie betreffende de besluitvorming met de pers en omwonenden (actie gemeente).
- Een algemene informatiebijeenkomst op 20 juli aanstaande (actie gemeente in samenwerking met KaFra-Housing).
- Periodiek overleg over de verdere voortgang met de in te stellen klankbordgroep en het periodiek hierover berichten aan de omwonenden (actie KaFra-Housing).

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Risico's
Bij tussentijdse opzegging ontstaat het risico van moeten meebetalen in kosten van verplaatsing. Uitgaande van de actuele situatie met een groot tekort aan opvangplekken voor arbeidsmigranten, statushouders en asielzoekers, mag echter verwacht worden dat tussentijdse opzegging niet zal plaatsvinden.
Het bovenstaande concreet gemaakt, zijn de risico's als volgt te benoemen

- Bij de uitvraag is gebruik gemaakt van het principe van "gedwongen spoed" (betreft immers crisisopvang vluchtelingen) waardoor afgezien wordt van de gebruikelijke uitvraagprocedure en is volstaan met een uitvraag bij drie partijen.
- Bij het niet verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen worden de gemaakte kosten gedragen door Kafra-Housing en de gemeente. Voor deze kosten zal geen bijdrage vanuit het Rijk ontvangen worden.
- Bij tussentijdse beëindiging van de overeenkomst door de gemeente spant de gemeente zich in om de accommodatie in te kunnen zetten voor de opvang van andere doelgroepen. Mocht voor deze opvang geen onherroepelijke omgevingsvergunning worden verkregen dan kan de gemeente de accommodatie overnemen tegen een dan overeen te komen prijs. Gedurende de leegstand van de accommodatie is de gemeente verplicht het 4-wekelijkse huurbedrag aan Kafra-Housing door te betalen.
- Als de gemeente bij een situatie als genoemd besluit de accommodatie niet te kopen worden de kosten van verplaatsing van de accommodatie in gelijke delen (50/50) door KaFra-Housing en de gemeente gedeeld, terwijl de voorinvesteringskosten ten behoeve van de oorspronkelijke realisatie door de gemeente aan KaFra-Housing worden vergoed minus de tot op dat moment al gerealiseerde afschrijvingen. Tot het moment van verplaatsing is de gemeente bovendien verplicht het 4-wekelijkse huurbedrag aan KaFra-Housing door te betalen.
- De Rijksbijdrage is op dit moment gebaseerd op een vergoeding per gerealiseerde opvangplek. Het is niet ondenkbeeldig dat dit op enig moment wijzigt in een vergoeding per werkelijk gehuisveste vluchteling.
- Er bestaat een risico dat het resultaat van de aanbesteding wordt gezien als ongeoorloofde staatssteun, omdat niet kan worden aangetoond of de grond marktconform wordt verhuurd aan een derden-partij. Er zijn zover bij ons bekend twee manieren om de waarde van grond te kwantificeren. Namelijk door middel van een onafhankelijke taxatie en/of een vergelijkbare inschrijver na marktconsulatie. Omdat ook taxateurs vrij onbekend zijn met deze manier van gronduitgifte en er ook vrij bijzondere omstandigheden zijn van de grond is er voor gekozen om de grondprijs het resultaat te laten zijn van een marktconsultatie. Hiervoor zijn 3 partijen aangeschreven en heeft zich uiteindelijk maar 1 partij ingeschreven met een officieel grondbod. Hierdoor wordt weliswaar voldaan aan het consulteren van de markt, maar kan de grondprijs niet worden weerlegd met een andere bieding.

Planning
Uitgaande van de verwachting dat in week 27 (4 t/m 8 juli 2022) de overeenkomsten getekend worden en de aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning dan ook wordt ingediend, ziet de planning er als volgt uit:

- Week 27: ondertekening overeenkomsten en indienen aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning\
- Week 28: voorbereiding grondwerken
- Week 32: modules stapelen
- Week 34: afwerken en inrichten huisvesting
- Week 40: huisvesting gebruiksklaar per 3 oktober 2022

Evaluatie
De evaluatie is voorzien per 1 november 2022. Na evaluatie is ook de realisatie van fase 2 voorzien.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 5 juli 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom A.J. Moerkerke

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 14 juli 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 juli 2022;

overwegende dat:
- De huidige crisisopvang Oekraïense vluchtelingen op langere termijn niet meer beschikbaar zal zijn en onvoldoende voldoet aan de eisen die men aan langdurige huisvesting moet stellen
- Een samenwerkingspartner is gevonden die kan voorzien in realisatie en beheer van adequate huisvesting

gelet op:
- De in voorbereiding zijnde Rijksregeling voor opvang Oekraïense vluchtelingen en de hierover eerder ontvangen ministeriële richtlijnen

BESLUIT

1. In te stemmen met het aangaan van een samenwerking met KaFra-Housing inzake herontwikkeling fase 1 locatie Schansdijk 12 Zevenbergen, met inbegrip van akkoord gaan met het ondertekenen van:
   a. De (ver)huurovereenkomst gemeentelijke grond (inclusief overeenkomst voor vestiging recht van opstal);
   b. De huurovereenkomst voor 300 opvangplekken Oekraïense vluchtelingen (inclusief bijlagen).
2. In verband met de realisering van accommodatie (incl. inrichtingsplan) door Kafra-Housing in de begroting 2022 de volgende bedragen beschikbaar te stellen:
   a. Voor de huur van de accommodatie (incl. gas, licht, water en afvalverwerking), een bedrag beschikbaar te stellen van € 554.482,50;
   b. Voor de overige door de gemeente te maken exploitatiekosten een bedrag beschikbaar te stellen van maximaal € 1.965.517,50;
3. Als dekking voor de uitgaven van het genoemde onder sub. 2 in de begroting op te nemen de te ontvangen Rijksbijdrage voor 2022 van € 2.520.000,00.
4. Bij de jaarrekening 2022 een eventueel surplus aan ontvangen Rijksbijdrage ten opzichte van de werkelijk gemaakte kosten toe te voegen aan de bestemmingsreserve 'Opvang vluchtelingen' en deze bestemmingsreserve in te stellen.
5. De te ontvangen huur van de grond door Kafra-Housing waarop de accommodatie wordt gerealiseerd, voor 2022 zijnde een bedrag van € 10.725,00 toe te voegen aan het begrotingsbudget 'verhuur gronden'.
6. In de meerjarenbegroting 2023-2026 de uitgaven en inkomsten in dit kader te verwerken.
7. Een waarborgsom beschikbaar te stellen van € 511.830,00 aan Kafra-Housing.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 14 juli 2022,

de griffier, de voorzitter,

A. Goslings A.J. Moerkerke